

Årsredovisning 2024

Brf Droskhästen 17

769606-3101



 HygWpfgaAke-B1fTzxaR1l

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Droskhästen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Droskhästen 17, innehas med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Stockholms kommun har höjt avgälden för tomträttsavtalet per 2024-10-01 från 375 tkr till 832 tkr på årsbasis. Avgälden kommer att trappas upp under fyra år då full avgäld ska erläggas. Avgäld för 2025 är 615 tkr. Avtalet är 10-årigt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2512 kvm, varav 2275 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta. Bostadsrättsytan uppgår till 2220 kvm.

Lägenhetsfördelning:

101 st 1 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 100 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har en lokalhyresgäst som bedriver hotellverksamhet, avtalet löper till 2026-03-31

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Värdeåret är 1940.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Hultsbo	Ordförande
Per Martinsson	Kassör
Arvid Bergendal	Styrelseledamot
Dan Ericson	Styrelseledamot
Erik Olov Nordéus	Styrelseledamot
Fredrik Gjersvold	Styrelseledamot
Jens Malmkvist	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Andersson sammankallande
Carl Viktor Tagesson ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Håkan Werell Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Rörstambyte
Stambyte el
- 2004 ● Nyinstallation hiss
- 2005 ● Omläggning av tak
- 2007 ● Renovering av tvättstugor
Brandsäkerhetsarbeten
- 2011 ● Nytt värmesystem
- 2012 ● Renovering av entrén
- 2013 ● Renovering av fönster
- 2014 ● Målning hisschakt samt gemensamma ytor
- 2015 ● Reparation av tak
Bredbandsinstallation
Anläggning av rabatter
- 2016 ● Renovering av elsystemet
- 2017 ● Godkänd OVK besiktning
Stamspolning
- 2018 ● Brandskyddsarbete

- 2019** ● Nya digitala postboxar och bokningssystem
Omtrådning av hiss
- 2020** ● Rensning av frånluft i alla lägenheter
- 2021** ● Rengöring Ventilation
Målning av hisskorg och uppfräschning av schakt
Nytt system för access till fastigheten
Nytt torkskåp i Stora Tvättstugan
- 2022** ● Målning och renovering av fönster
Mosernisering av sopanläggning. Sopnedkasten stängdes. Soprummet har målats och snyggats till.
Soporna sorteras enligt matavfall och hushållsavfall. Inpassering till soprummet görs med tag
En ny trädgårdsbod uppfördes i trädgården
- 2023** ● OVK slutfördes

Planerade underhåll

- 2029** ● Renovering samt målning av fönster 300.000 SEK
- 2025** ● Takbeklädnad-plåt-kupor samt översyn av balkonger 50.000 SEK

Avtal med leverantörer

Simpleko	Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AB Energibevakning
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio/Mälarenergi

Övrig verksamhetsinformation

Drift av fastigheten har varit stabilt under året, förutom ett par vattenskador mot slutet av året. Inga underhållsprojekt fanns i underhållsplanen för 2024. Avgiften höjdes med 25% 2023-01-01 för att parera kostnadsökningar. Avgiften är oförändrad 2024 och för 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2024 slutade med ett positivt resultat på 105 tkr. Jämfört med 2023 så har kostnaderna för Vatten och Avlopp, och Sophämtning samt Värme ökat, medan Elkostnaden har sjunkit. Räntekostnaden har ökat något jämfört med 2023. Ett lån på 4,8 mkr sattes om till 2,59% på två års löptid till september 2026. Övriga lån på 24,7 mkr på kommer att sättas om i augusti och september 2025. Amortering har skett med 500 tkr under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2019 till 2039. Behovet av underhåll är lågt de närmaste åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 7,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 4 298 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 3 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 719 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 660kr per år

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 252 409	4 150 606	3 459 245	3 470 833
Resultat efter fin. poster	105 326	148 220	-591 011	237 508
Soliditet (%)	55	55	54	51
Yttre fond	794 730	652 745	804 233	665 498
Taxeringsvärde	103 563 000	103 563 000	103 563 000	88 195 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 435	1 435	1 148	1 245
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	75,4	73,6	76,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 294	13 519	13 744	14 999
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 744	11 943	12 142	13 137
Sparande per kvm totalyta, kr	267	287	104	335
Elkostnad per kvm totalyta, kr	109	115	168	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	204	187	169	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	59	53	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	391	360	390	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,81	1,32	0,80
Räntekänslighet (%)	9,26	9,42	11,98	12,05

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Årsavgiften innehåller medlemmarnas elkostnad.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	36 142 009	-	-	36 142 009
Upplåtelseavgifter	1 968 182	-	-	1 968 182
Fond, yttre underhåll	652 745	-	141 985	794 730
Balanserat resultat	-1 303 545	148 220	-141 985	-1 297 310
Årets resultat	148 220	-148 220	105 326	105 326
Eget kapital	37 607 611	0	105 326	37 712 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 297 310
Årets resultat	105 326
Totalt	-1 191 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 985
Balanseras i ny räkning	-1 333 969
	-1 191 984

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 252 409	4 150 606
Övriga rörelseintäkter	3	7 070	74 316
Summa rörelseintäkter		4 259 479	4 224 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 398 837	-2 295 645
Övriga externa kostnader	8	-215 322	-269 095
Personalkostnader	9	-112 356	-102 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566 247	-572 471
Summa rörelsekostnader		-3 292 762	-3 239 381
RÖRELSERESULTAT		966 717	985 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 103	12 652
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-898 494	-849 972
Summa finansiella poster		-861 391	-837 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		105 326	148 220
ÅRETS RESULTAT		105 326	148 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 730 239	66 225 611
Maskiner och inventarier	12	298 370	369 245
Summa materiella anläggningstillgångar		66 028 609	66 594 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 032 109	66 598 356
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 015	26 244
Övriga fordringar	14	29 682	33 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	289 647	219 034
Summa kortfristiga fordringar		373 344	278 724
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 660 549	1 608 714
Summa kassa och bank		1 660 549	1 608 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 033 893	1 887 438
SUMMA TILLGÅNGAR		68 066 002	68 485 794

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 110 191	38 110 191
Fond för yttre underhåll		794 730	652 745
Summa bundet eget kapital		38 904 921	38 762 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 297 310	-1 303 545
Årets resultat		105 326	148 220
Summa fritt eget kapital		-1 191 984	-1 155 325
SUMMA EGET KAPITAL		37 712 937	37 607 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 575 000	24 812 500
Övriga långfristiga skulder		94 800	94 800
Summa långfristiga skulder		4 669 800	24 907 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 937 500	5 200 000
Leverantörsskulder		131 006	118 649
Skatteskulder		20 951	18 677
Övriga kortfristiga skulder		45 183	85 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	548 625	548 040
Summa kortfristiga skulder		25 683 265	5 970 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 066 002	68 485 794

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	966 717	985 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	566 247	572 471
	1 532 964	1 558 011
Erhållen ränta	37 103	12 652
Erlagd ränta	-906 340	-852 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	663 727	718 514
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 240	-11 977
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 652	-225 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 835	480 835
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-49 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 033
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	51 835	-68 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 608 714	1 676 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 660 549	1 608 714

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Droskhästen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,65 %
Installationer	10 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 121 200	3 121 200
Hysesintäkter, bostäder	91 538	85 252
Hysesintäkter, lokaler	765 360	670 418
Bredband och TV	66 000	66 000
Övriga intäkter	100 865	107 821
Pant- och överlåtelseavgifter	107 446	99 915
Summa	4 252 409	4 150 606

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Intäkter från vidarefakturerering	7 070	0
Elstöd	0	74 316
Summa	7 070	74 316

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Kostnader som vidarefakturerats	7 070	0
Fastighetsskötsel	54 763	72 193
Städning	44 748	43 008
Övrigt	7 966	143 776
Besiktning och service	76 371	122 955
Trädgårdsarbete	14 542	694
Summa	205 461	382 626

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparation och underhåll bostäder	76 617	38 165
Reparation och underhåll lokaler	960	825
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	31 212	63 108
Reparation och underhåll installationer	46 383	27 879
Reparation och underhåll hissar	6 279	9 860
Reparation och underhåll övrigt	100 062	5 642
Summa	261 514	145 479

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	273 139	288 002
Uppvärmning	511 545	468 854
Vatten	196 905	149 043
Sophämtning	169 651	149 039
Summa	1 151 240	1 054 938

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 354	66 671
Tomträttsavgälder	432 300	375 800
Bredband och TV	72 397	70 834
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	203 571	199 297
Summa	780 622	712 602

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	598	59 507
Juridiska kostnader	3 446	8 965
Revisionsarvoden	22 229	22 229
Styrelse- och medlemsmöten	9 987	9 103
Ekonomisk förvaltning	143 503	139 541
Övriga förvaltningskostnader	29 948	24 095
Serviceavgift Brf-organisation	5 611	5 655
Summa	215 322	269 095

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 495	78 749
Sociala avgifter	26 861	23 221
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	112 356	102 170

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	898 494	849 972
Summa	898 494	849 972

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 210 637	76 210 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 985 026	-9 489 654
Årets avskrivning	-495 372	-495 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 480 398	-9 985 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 730 239	66 225 611
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 385 000	31 385 000
Taxeringsvärde mark	72 178 000	72 178 000
Summa	103 563 000	103 563 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	629 275	580 242
Inköp	0	49 033
Utgående anskaffningsvärde	629 275	629 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-260 030	-182 931
Avskrivningar	-70 875	-77 099
Utgående avskrivning	-330 905	-260 030
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	298 370	369 245

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 384	24 881
Övriga fordringar	4 298	8 565
Summa	29 682	33 446

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 767	27 952
Försäkringspremier	58 251	55 862
Bredband och TV	19 626	17 724
Räntor	5 380	0
Tomträtt	150 450	93 950
Förvaltning	24 173	23 546
Summa	289 647	219 034

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	3,42 %	9 800 000	9 900 000
SEB	2025-09-28	4,49 %	10 312 500	10 462 500
SEB	2026-09-28	2,59 %	4 700 000	4 825 000
SEB	2025-09-28	0,82 %	4 700 000	4 825 000
Summa			29 512 500	30 012 500
Varav kortfristig del			24 937 500	5 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 012 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 617
Städning	3 823	3 682
El	29 476	32 457
Uppvärmning	66 239	68 604
Revision	20 000	20 000
Utgiftsräntor	31 534	34 000
Vatten	32 265	26 408
Renhållning	27 323	24 651
Förutbetalda avgifter/hyror	337 965	336 621
Summa	548 625	548 040

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alexandra Hultsbo
Ordförande

Arvid Bergendal
Styrelseledamot

Dan Ericson
Styrelseledamot

Erik Olov Nordéus
Styrelseledamot

Fredrik Gjersvold
Styrelseledamot

Jens Malmkvist
Styrelseledamot

Per Martinsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håkan Werell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

B1fTzxaR1l

ENVELOPE ID:

HygWpfgaAke-B1fTzxaR1l

DOCUMENT NAME:

Brf Droskhästen 17, 769606-3101 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID BERGENDAL arvidbergendal@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:37 16.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.213.88
2. PER MARTINSSON perbrian60@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:11 16.04.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.213.71
3. ERIK NORDEUS erik.nordeus@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:22 16.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.213.204
4. DAN ERIC ULFSSON ERICSON dan@bazooka.se	Signed Authenticated	16.04.2025 12:57 16.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.9
5. JENS MALMKVIST jens.v.malmkvist@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:25 16.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.162
6. Fredrik Gjersvold gjersvoldfredrik@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:51 16.04.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.234.34
7. ALEXANDRA HULTSBO alexandra.hultsbo@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:30 16.04.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.187.250
8. HÅKAN WERELL hakan@werells.se	Signed Authenticated	16.04.2025 19:03 16.04.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.202.118.176

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17

Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i det styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tumba daterad enligt digital signering

Håkan Werell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 19:05

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.04.2025 11:04

DOCUMENT ID:

Bk-GpMITCyg

ENVELOPE ID:

BkZbaGgp0Jl-Bk-GpMITCyg

DOCUMENT NAME:

RB Droskhästen 17 2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN WERELL	 Signed	16.04.2025 19:05	eID	Swedish BankID
hakan@werells.se	Authenticated	16.04.2025 19:04	Low	IP: 95.202.118.176

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed